

# modulo

PROGETTO | TECNOLOGIA | PRODOTTO



**ATTUALITÀ • real estate:** I fondi immobiliari in Italia e all'Estero • **architettura:** Campus Bocconi, Milano - B9 Manifattura Tabacchi, Firenze - Tecla, Massa Lombarda (RA) - Milano Luiss Hub - Centre de Conservation du Louvre, Libreville - Next Milano - Scuola Giovanni Pascoli Torino  
**PROGETTO • masterplan:** Printi di Pietralata - Roma • **Opera:** Cantu/Dreffici Building - Milano  
 • **I protagonisti:** Impresa Rusconi • **a tema:** Speciale infrastrutture **CULTURA TECNICA • patologia:** Maresi Connect, il primato in sicurezza - Il russo dell'artico - Fessurazioni delle pareti interne

422

NOVEMBRE  
DICEMBRE

2014

# IMPRESA RUSCONI

## INCONTRO CON STEFANO RUSCONI, CONSIGLIERE DELEGATO

Impresa Rusconi, società di sviluppo immobiliare nata come società di costruzioni che attualmente circostrive il suo operato nel milanese, ha una storia che arriva da lontano: nasce come impresa nel 1907 grazie allo spirito di iniziativa di Carlo Rusconi, che dalla natia Binago, nel comasco, si trasferisce in Svizzera dove, precisamente a Winterthur e Davos, realizza le prime costruzioni.

La società a gestione familiare ha lavorato, negli anni, attraverso tre business line e oggi si struttura in cinque ambiti operativi. Con tre soci e un organico snello e flessibile, Impresa Rusconi – grazie a un delicato equilibrio tra prudenza e innovazione – continua, con tutta la propria esperienza, conoscenza tecnica, organizzazione e solidità finanziaria, a proporre realizzazioni capaci di accattivare il mercato milanese.

*Andrea Suma*

**Stefano, iniziamo a parlare della storia di Impresa Rusconi, fondata nel 1907 da Carlo, il suo bisnonno. Lei rappresenta dunque la quarta generazione nella linea di comando.**

Esatto. La fondazione della società viene fatta risalire al 1907, perché quella è stata la data in cui il mio bisnonno, Carlo Rusconi, costruì la sua prima casa in maniera indipendente, probabilmente come capo cantiere.

Nato nella provincia comasca, aveva studiato in un'ottima scuola di formazione all'industria delle costruzioni in Svizzera e aveva iniziato la sua carriera nel territorio elvetico e alpino. Durante la Prima Guerra Mondiale venne mandato sul Piave. Qui, una volta finita la guerra, aveva ricominciato la sua attività di costruttore.

Grazie al suo spiccato spirito di ini-

ziativa imprenditoriale, in poco tempo si era accorto del grosso problema locale di approvvigionamento del cemento.

Questo lo portò quindi ad aprire un piccolo cementificio. Consideriamo che – se oggi un cementificio comporta l'acquisto di grosse e sofisticate macchine – all'epoca bastava poco per preparare il cemento, soprattutto perché non erano certo richieste le prestazioni meccaniche dei calcestruzzi attuali. In quei dieci anni la sua attività si concentrò soprattutto a Treviso e nell'area attorno al Piave.

Durante il Ventennio, Carlo Rusconi entrò in contatto con l'unico committente possibile, cioè lo Stato, il quale gli commissionò alcune costruzioni a Milano. Nel 1927 si trasferì quindi nel capoluogo lombardo, prendendo,

come primo appalto, quella che tuttora è la sede regionale dell'Inps in Piazza Missori. Dopodiché si dedicò alla costruzione dell'Ospedale Maggiore Niguarda e della sede dei sindacati di fronte al Tribunale nella zona di Porta Vittoria.

A Milano Impresa Rusconi è arrivata portando con sé una grossa capacità innovativa: siamo stati i primi a portare le gru e i calcolatori di cemento armato. È soprattutto grazie a questo che, negli anni Trenta, siamo cresciuti su tutto il territorio nazionale: poco prima della Seconda guerra mondiale eravamo arrivati ad avere circa duemila dipendenti e cantieri in tutta Italia, numeri importanti per l'epoca. Allora la società si occupò infatti della realizzazione dell'Ospedale Cardelli di Napoli e di alcune parti – le più antiche – della Stazione Termini di



#### **Carlo Rusconi, Presidente**

Laureatosi in Ingegneria civile con specializzazione conseguita nel 1977 presso il Politecnico di Milano, Carlo Rusconi, classe 1952, è il Direttore tecnico della società Impresa Rusconi. Dal 1994 al 2002 ha ricoperto la carica di Vicepresidente della commissione edilizia del Comune di Milano e, successivamente, è stato componente dell'Osservatorio edilizio del Comune di Milano dal 2004 al 2007 e dal 2018 ad oggi (in corso), nonché componente in Commissione referente per l'edilizia e il territorio in Ance Lombardia dal 2012 al 2015.



#### **Stefano Rusconi, Consigliere Delegato**

Laureato in Ingegneria Gestionale con pieni voti nel 2005. Dopo un anno di consulenza nell'ambito della strategia aziendale, entra in Impresa Rusconi con il ruolo di Project Manager. Dal 2014 riveste la carica di Managing Director di Impresa Rusconi coordinando tutte le attività operative della società. Dal 2018 è responsabile di tutte le attività di advisor per gruppi internazionali che intendono sviluppare progetti sul territorio milanese.



#### **Lorenzo Casorio, Project Manager**

Diplomato al ITS per Geometri C. Cattaneo nel 1986, dal 1988 al 1990 è stato impiegato presso lo studio di architettura G. Angelucci di Milano con funzione di disegnatore tecnico, progettista di interni e tecnico di cantiere.

Dal 1990 al 2016 ha lavorato presso l'Impresa di Costruzioni CILE di Milano, occupandosi di tutti gli aspetti relativi alle costruzioni. Si è occupato di edilizia residenziale e commerciale, strutture ricettive e parchi pubblici. Gli interventi seguiti hanno riguardato sia nuove edificazioni che ristrutturazioni di edifici storici.

Dal 2016 si è unito al team di Impresa Rusconi Carlo con funzione di Project Manager nel campo residenziale seguendo lo sviluppo immobiliare dalla progettazione alla costruzione, sino al collaudo e alla consegna all'utente finale.



#### **Paolo Bellandi, Project Manager**

Dopo essersi diplomato come geometra presso l'Istituto tecnico Solferino di Milano nel 1979, dal 1980 al 1991 è stato assunto come impiegato tecnico con funzione di capo cantiere presso la società AZ Costruzioni, per realizzazioni a destinazione residenziale, industriale e stradale.

Dal 1991 fa parte del team di Impresa Rusconi, nella quale sino al 1997 ha ricoperto l'incarico di capo cantiere per importanti realizzazioni residenziali. Oggi ricopre il ruolo di Project Manager sulle operazioni di Impresa Rusconi seguendo lo sviluppo dalla progettazione fino alla consegna all'utente finale.



#### **Ermanno Zoboli, Business Development Manager**

Laureato in Ingegneria civile al Politecnico di Milano è subito entrato in IBM ricoprendo diverse posizioni manageriali come International Executive nel settore dell'Information Technology Industry.

Ha maturato una vasta esperienza nelle attività di Business Development di Società operanti sui mercati internazionali e globali.

Conclusa l'esperienza lavorativa in IBM ha poi raggiunto Impresa Rusconi come consulente e collabora a stretto contatto con la proprietà nella funzione di Business Development focalizzandosi in particolare sulle attività commerciali e di marketing.

Roma. Partecipò, negli anni Quaranta, alla costruzione dell'Eur a Roma e dell'iconico Palazzo della Civiltà Italiana, adesso headquarter di Fendi.

Io il mio bisnonno non l'ho mai conosciuto – anche perché è morto prematuramente, nel 1939, in un incidente stradale – ma ho avuto la fortuna di lavorare per circa cinque anni con mio nonno, prima che mancasse nel maggio 2010.

Quest'ultimo ereditò l'azienda giovanissimo – aveva tra i diciassette e i diciotto anni – pertanto la "reggenza" venne conferita per un periodo a uno zio, che traghettò l'impresa fuori dalla Seconda guerra mondiale. Anni di grandi difficoltà, quelli, ma questo non impedì ai Rusconi di realizzare la sede milanese della Rai in Corso Sempione.

Durante questa fase di "traghetta-mento", coincidente con il periodo

bellico, l'azienda trasferì buona parte delle liquidità, cioè gli asset mobili, in asset immobili, legati non tanto ai fabbricati, che venivano continuamente distrutti o bombardati, ma ai terreni edificabili, soprattutto nella zona della Stazione Centrale.

Un'altra grossa fortuna fu che il bisnonno Carlo lasciò all'impresa le gru: queste ultime in realtà cominciarono a diventare obsolete, avendo un solo grado di movimento e cioè la rotazione, ma in Italia nessun altro aveva soldi per comprarle. Inoltre la nostra sede, che è la stessa dal 1938, costruita da Impresa Rusconi è di nostra proprietà. Durante la Guerra mio nonno è stato chiamato al fronte; poi si è laureato in Ingegneria e finalmente ha preso le redini della società, lasciando che lo zio-reggente andasse in pensione, data la sua età ormai avanzata.

Già da questa prima fase della nostra storia si può evincere il carattere solido di Impresa Rusconi.

Anche la nostra Partita Iva è la stessa da quando questa imposta è stata introdotta nel nostro ordinamento nel '72: un indizio della nostra serietà, perché spesso il cambio di Partita Iva sottintende dei problemi finanziari o dei cambiamenti nella compagine societaria. Negli anni sessanta mio nonno si dedicava a lavori per terzi. E vendeva un terreno e con i soldi guadagnati costruiva dei fabbricati ad uso residenziale.

Questo originò un buon volano, grazie al quale diventammo di fatto anche costruttori in conto proprio. Decidemmo comunque di mantenere la doppia anima.

Negli anni settanta però il mondo delle costruzioni conobbe una grave crisi, a causa di una nuova legge che

## Vivi Montecatini, Vivere Solari



Nuovo edificio residenziale a cortina con forte carattere urbano, realizzato su una superficie di 4.050 mq, è concepito come un edificio unitario, ma scomponibile in due blocchi con differenti altezze per allinearsi alle costruzioni preesistenti. Lo svuotamento del piano terra in corrispondenza dell'ingresso e le vetrate trasparenti creano permeabilità verso l'interno del parco privato di 2600 metri quadri, dotato di area giochi per i bambini. Diverse sono le tipologie di unità abitative adottate: dai bilocali e trilocali dagli spazi modulabili a multilocali e alle ville urbane a patio indipendenti con giardino privato. Il piano terra è occupato dai servizi condominiali quali atrii, portineria, locale rifiuti, sosta biciclette, palestra e piscina. Le 42



imponere un limite di edificabilità ai terreni, quindi l'impresa tornò ad occuparsi in maniera più importante di opere pubbliche.

Furono anni, quelli, molto tesi, per l'Italia e gli Italiani: mio padre tornava scalzo a casa perché i militanti di sinistra gli rubavano le scarpe; oppure, quando si svolgevano le manifestazioni del Msi, indossava la loro casacca per preservare la sua incolumità. Erano anche anni di corruzione e incertezza politica: si stava preparando il terreno per Mani

Pulite. Ecco perché, da quel momento in poi, l'azienda varò un cambio di rotta, decidendo di ridurre le proprie dimensioni, di riparare sul residenziale e di lavorare solo per conto proprio: comprava i terreni, costruiva e rivendeva.

Tra gli anni Ottanta e Novanta mio padre ha pensato poi di circoscri-

vere l'operato della società nel territorio milanese – una decisione cui teniamo fede ancora adesso – tanto essere considerato oggi uno dei massimi esperti del mercato meneghino e dell'urbanistica ad esso connessa. È stato Presidente, sotto la giunta Formentini e poi Albertini, di quella che all'epoca veniva chiamata Commissione edilizia (oggi Commissione del Paesaggio). Adesso è membro dell'Osservatorio Edilizio, una sorta di Consulta che mira a fornire delle interpretazioni a quelle leggi urbanistiche che di primo acchito non risultano molto chiare agli uffici competenti.

Alla porte del nuovo Millennio, si è deciso poi di delegare ad altri la fase di costruzione. Questo ci ha portato un grosso salto di qualità, poiché da allora non siamo più stati strettamente legati ai costi, permettendoci

di sopravvivere alla crisi e alla moria delle imprese tra il 2007 e il 2014. Nel 2009 abbiamo deciso di aprire il nostro capitale anche ad altri, iniziando a realizzare delle operazioni che non fossero solamente nostre.

### Quindi avete deciso di costituire delle partnership?

Esatto, abbiamo iniziato a collaborare con altri sviluppatori immobiliari. Consideriamo che le operazioni nell'immobiliare sono un investimento che interessa ancora molto le persone e le famiglie benestanti, le quali spesso detengono un portafoglio di asset abbandonati a se stessi da molti anni.

Seguendo questa nuova direttrice nel 2015 arriviamo così ad avere operato su tre linee di business: una in cui lavoravamo con le sole nostre risorse economiche, una in cui abbia-



unità immobiliari, caratterizzate dalle doppie altezze, presentano pavimenti in parquet, grandi vetrate, ampi balconi che accolgono il pratico locale tecnico esterno, sistemi di domotica avanzata. Inoltre, il sistema di riscaldamento e raffrescamento ad acqua a soffitto permette di raggiungere in poco tempo e

di mantenere la temperatura desiderata grazie all'irradiazione dall'alto. La ventilazione meccanica garantisce il ricambio d'aria rendendo l'ambiente più sano e più fresco d'estate anche senza aria condizionata.

**Luogo:** via montecatini, 15  
**Anno:** ultimo trimestre 2016 – primo trimestre 2019  
**Progettista:** Calazoni architetti

mo aperto il nostro capitale a terzi, e l'ultima, quella in cui Impresa Rusconi vende i propri servizi a un altro soggetto interessato a una certa operazione immobiliare per cui ritiene di non avere il know how.

Questi interlocutori oggi cooperano con noi attraverso delle fee oppure delle partecipazioni minime in società, perché questo tranquillizza maggiormente l'investitore.

**Com'è strutturata la vostra società? Chi fa parte del board? Avete delle unità operative su cui impostate il lavoro oppure il vostro è un agire trasversale?**

Una delle nostre fortune, di cui abbiamo goduto durante questo secolo di storia, è quella di avere una struttura molto flessibile, capace di cambiare dimensione e organizzazione con grande disinvoltura.

Pertanto inevitabilmente il nostro è un operare trasversale. L'organico è composto da sole quindici persone: piuttosto scarso se si pensa che negli ultimi tre anni abbiamo fatturato tra i 50 e i 60 milioni di euro.

Logicamente non è Impresa Rusconi che fattura questi numeri, ma le nostre controllate, che si configurano quindi come società di scopo che vengono aperte per ogni singola operazione.

A livello organizzativo il board è costituito da me e mio padre. La società opera su cinque ambiti: quello strategico, che fa capo al board; l'ambito tecnico, costituito da due professionisti con grandissima esperienza sui cantieri e ottime capacità gestionali; la parte amministrativa, seguita da tre persone; quella di vendita e comunicazione, atta a spingere i nostri servizi; infine la parte che riguarda la

gestione del cliente, la quale si divide in due processi, quello di relazione esterna ed interna con il cliente e la raccolta delle sue esigenze finali, quindi la personalizzazione del suo prodotto fino all'ultimo particolare.

**Dunque l'unità strategica traccia la linea del vostro prossimo futuro?**

Sì. È necessario farlo, proprio perché la nostra è una società che si evolve continuamente e che ha visto, durante la sua storia, un cambiamento totale del suo business model mediamente ogni cinque anni.

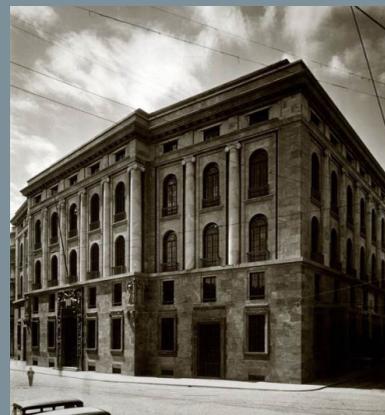
Si tratta di un'azienda familiare che ha iniziato ad operare nell'ambito delle costruzioni e che successivamente si è trasformata in sviluppatore, poi in aggregatore e infine in advisor, mantenendo la stessa compagine societaria.

## SEDE INPS PIAZZA MISSORI

Grandiosa costruzione commissionata dall'allora neo costituito istituto nazionale della previdenza sociale a firma dell'architetto Marcello Piacentini iniziata nel 1928 e terminata nel 1931.

Il palazzo costituisce la prima opera milanese dell'architetto che di lì a poco sarebbe divenuto figura emblematica dell'architettura fascista in Italia. L'ispirazione neorinascimentale di Piacentini, dovuta alla provenienza romana di quest'ultimo, si contrapponeva alle nuove leve razionaliste e all'ispirazione

neoclassica dell'ambiente milanese, determinato da Muzio e dai suoi seguaci. Probabilmente per questo motivo, Piacentini adatta il suo stile all'ambiente circostante, secondo un carattere di mediazione e diplomazia culturale che in seguito accrescerà la sua fama a livello nazionale. Ciò appare evidente nella struttura nitida, austera, scandita dalle alte e pure colonne ioniche, così come nei materiali levigati della facciata: tutti elementi adattabili al gusto milanese.



**Luogo:** Milano, Piazza Missori, 3  
**Anno:** 1928-1929  
**Progettista:** Marcello Piacentini

### In questa unità operate solo in due?

In realtà ultimamente si è aggiunto l'ingegnere Zoboli, il quale si occupa anche alla strategia di vendita.

Si tratta di un professionista che conosciamo da molti anni: ha lavorato per trent'anni in IBM e oggi ci aiuta a sviluppare il nostro business e a trovare il giusto posizionamento sul mercato, soprattutto a livello b2b.

### Quanti e chi sono i soci di Impresa Rusconi?

Io, mio padre e mia sorella.

### Così rimane tutto in famiglia...

Sì. La nostra tradizione impone però di fare delle scremature per non disperdere le quote di capitale.

È in realtà uno sforzo considerevole, a livello economico, liquidare gli eredi.

### Lo immagino. Parlando degli ambiti in cui operate, vi state concentrando quindi solo sul residenziale?

Sì, da almeno quarant'anni. Il nostro core business è la casa definitiva, quella della vita, per intenderci. Negli ultimi anni il campo del residenziale è totalmente cambiato: il mercato delle seconde case, sia nuove che usate, è sparito e, conseguentemente, è aumentata l'attenzione che il cliente dà alla casa. L'obiettivo non è più l'investimento o la speculazione, ma il servizio, che oggi è inteso in senso più ampio: dal servizio all'affiancamento all'acquisto al servizio come facility del fabbricato, ad esempio la palestra, co-working, piscina, sala feste, concierge 24 ore su 24 e così via. Inoltre a Milano ultimamente si è parlato molto di tipologie di residenza specifiche: senior living e sanatory

living, co-housing, service apartment, studentati e così via. Anche noi ci stiamo specializzando in questi settori, tanto da essere diventati, per esempio per quanto riguarda gli studentati, partner di Collegiate, uno dei quindici più importanti gruppi europei di student housing, con cui stiamo lavorando per sviluppare fino a 4'000 camere in Italia. Per darle un'idea del peso di questo sviluppatore e gestore di studentati, le basta pensare che, al Class of 2020 di Berlino, Colligate è stato premiato come miglior remarkable brand e miglior operator, quindi miglior gestore.

Guardiamo a soluzioni tecnologiche innovative: siamo stati i primi al mondo a integrare l'assistente vocale Alexa negli appartamenti di Torre Milano, dopo avere preso accordi con Amazon.

I service apartment, poi, sono la tipo-

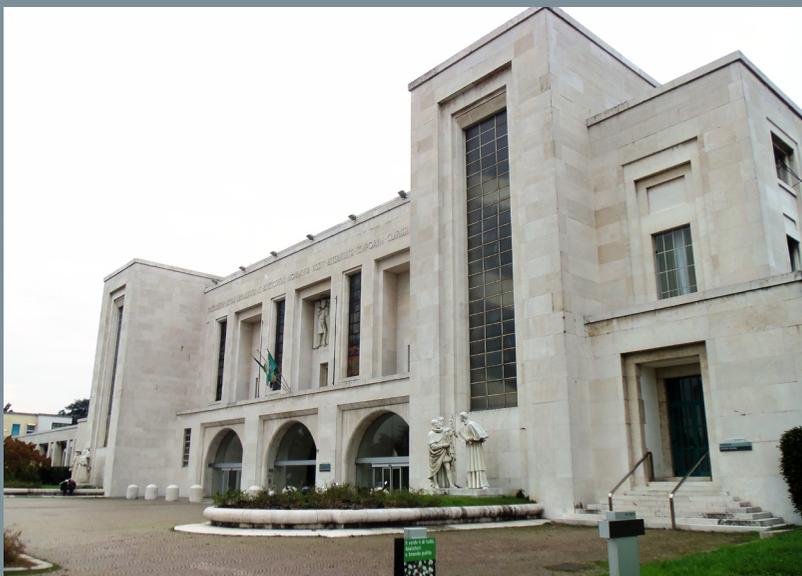
## OSPEDALE DI NIGUARDA

L'Ospedale Ca' Granda Niguarda doveva essere una struttura ospedaliera moderna. Per realizzarlo fu necessario mettere in campo esperti provenienti da diversi settori, sfruttando particolari competenze scientifiche e tecnologiche e nuove idee in campo architettonico e urbanistico.

Da sempre infatti la struttura di Niguarda ha rappresentato un modello per l'architettura ospedaliera: in Italia, forse per la prima volta, la tipologia a padiglioni è stata coniugata con l'o-

spedale monoblocco tipico degli Stati Uniti. Nel 1931 iniziarono i lavori per il "nuovo grande ospedale generale" che avrebbe dovuto soddisfare le crescenti esigenze di una città in continua espansione. Anche Impresa Rusconi dovette mettere in campo strategie innovative: per procurarsi i materiali necessari alla realizzazione del cemento armato acquistò infatti un grosso appezzamento di terreno nelle vicinanze e, per trasportare il calcestruzzo sino al cantiere, costruì una linea di binari a scartamento

ridotto, dotata di motrice e carrelli che portavano il materiale per i getti.



**Luogo:** Milano, Piazza Ospedale Maggiore, 3

**Anno:** 1931-1932

**Progettista:** ingegner Giulio Marcovigi, con la collaborazione dell'architetto Giulio Ulisse Arata e la sovrintendenza sanitaria del professor Enrico Ronzani.

logia sulla quale saremo molto attivi nei prossimi anni: si tratta di unità abitative capaci di dare un ottimo grado di comfort in metrature contenute, grazie a una serie di servizi esclusivi dedicati ai reali utilizzatori della casa.

Purtroppo non abbiamo ancora approfondito il senior living, poiché non abbiamo ancora trovato dei partner sufficientemente strutturati, ma monitoriamo con interesse il co-living, prendendo come reference le esperienze estere per valutare se sia possibile importarle qui in Italia, ma per ora i dubbi sono ancora forti.

**Come gestite i rapporti con i diversi attori che operano nel mondo delle costruzioni?**

I nostri partner provengono dal mondo del real estate. Stiamo intrattenendo dei rapporti con alcuni investi-

tori istituzionali e sgr. Abbiamo alcuni progettisti con cui siamo soliti lavorare, come lo Studio Beretta. Manteniamo delle partnership con due società di impianti ed engineering come la Technion, con sede a Lecco, e la Coprat, con sede a Mantova e a Milano. Per quanto riguarda la parte strutturale, lavoriamo assiduamente con l'ingegner Riva e ultimamente con la società S.C.E. con sede in Viale Sarca, qui a Milano.

Un'altra partnership da considerare – anche di capitale su alcune operazioni – è quella con l'impresa Mangiavacchi Pedercini. Altri cantieri, come Torre Milano, li abbiamo appaltati Nessi & Majocchi; altri ancora a Borio Mangiarotti.

**Siccome Torre Milano è un intervento che si può considerare di contract residenziale, ci sono al-**

**tre aziende che hanno partecipato alla sua realizzazione?**

Ultimamente abbiamo costruito una partnership molto forte con Bticino, Listone Giordano per i pavimenti (con cui lavoriamo da una decina d'anni), Lualdi per le porte e Milano Contract District, con cui abbiamo gestito, a quattro mani, la personalizzazione degli interni.

**Per quanto riguarda la committenza? In passato avete lavorato tanto con il settore pubblico...**

Sì, fino agli anni Settanta. Poi, con il sopraggiungere delle prime direttive sugli appalti pubblici, abbiamo deciso di abbandonare il campo per concentrarci sul privato.

**A parte quella con Collagate, avete mai stretto delle partnership internazionali?**

**SEDE RAI CORSO SEMPIONE**

Progettata da Gio Ponti, quest'opera venne commissionata prima della guerra dall'ente EIAR (Ente Italiano per le Audizioni Radiofoniche) e completata dopo la fine del conflitto mondiale.

L'idea pontiana era l'assoluta separazione e riconoscibilità dei tre corpi di cui l'edificio ancora oggi si compone (uffici, trasmissioni, teatro).

Fra uffici e trasmissioni, un intervallo luminoso, il corpo trasparente delle comunicazioni verticali.

Nella realtà e nel tempo, l'edificio è



stato molto modificato. Restano dei particolari architettonici – come il portico e i portali su strada – che rivestono il ruolo di testimoni del progetto originario.

**Luogo:** Milano, Corso Sempione  
**Anno:** 1939- 1942  
**Progettista:** Gio Ponti e Nino Bertolaia

No, perché il nostro mercato di riferimento negli ultimi cinquant'anni è stato Milano e solo negli ultimi tempi il nostro capoluogo si è profilato come catalizzatore di investimenti stranieri.

Attualmente stiamo lavorando per costruire una collaborazione con un grosso gruppo tedesco che vorrebbe investire sul residenziale, qui nel milanese.

Milano è infatti una città che si sta configurando sempre di più come una realtà capace di creare esigenze ed opportunità, per chi sa leggerle in tempo. Impresa Rusconi ha la grossa fortuna di avere una struttura che può essere, in ogni momento, ampliata e ristretta per adattarsi al mercato, allontanandosi da pericolose "manie di gigantismo": gli americani sanno supportare i grossi numeri e le grosse dimensioni, noi italiani ancora no.

**In un'epoca in cui il real estate ha assunto non solo un ruolo finanziario, ma anche tecnico e di procurement, com'è cambiato il ruolo di una società come la vostra?**

Nel nostro caso particolare noi abbiamo deciso di abbandonare l'anima dell'impresa e di mettere a sistema tutte le conoscenze tecniche e le capacità organizzative che abbiamo accumulato negli anni e che oggi sono necessarie per operare nel real estate: non tanto come soggetto finanziario, ma come organizzatori e gestori del problema tecnico e umano.

**Lei mi ha raccontato che i prodotti di Impresa Rusconi raggiungono altissimi livelli di personalizzazione e spesso per venire incontro alle esigenze dei clienti accade di doversi**

**spingere verso soluzioni tecnologiche innovative. Mi può fare qualche esempio?**

A dire il vero Impresa Rusconi non è una società che asseconda pedissequamente le esigenze dei clienti: noi prima tracciamo a tavolino le soluzioni che riteniamo essere più adatte e se queste ultime soddisfanno il cliente, allora si procede alla vendita del prodotto; altrimenti, se l'acquirente fa delle controproposte che noi giudichiamo "sopra le righe", semplicemente diciamo no, proprio per non correre il rischio di procurare dei disservizi agli altri clienti, in termini di dilatazione dei tempi e trattamento diseguale.

Le soluzioni innovative le proponiamo al mercato e quest'ultimo le accoglie volentieri.

Per esempio in Torre Milano abbiamo studiato un sistema che af-

## RESIDENZA SCARSELLINI

Questo edificio si trova in via Scarsellini, nello storico quartiere milanese di Affori.

Si compone di 58 appartamenti ed è il risultato di un perfetto mix tra attenzione per l'estetica e qualità dei materiali, un design accurato e originale e funzio-

nalità degli spazi, tecnologie innovative e il meglio della tradizione. Per la prima volta vengono proposti appartamenti con la doppia altezza, caratteristica diventata poi un simbolo della collaborazione di Impresa Rusconi con lo Studio Beretta Associati.



**Data:** 2015-2016  
**Luogo:** Milano - Via Scarsellini 13  
**Progettista:** Studio Beretta Associati

fianca a ogni tre solai destinati alle parti comuni due solai per gli appartamenti, per dedicare a questi ultimi delle zone giorno molto alte. Incastrare queste due differenti altezze di interpiano è stato molto complicato, tanto che abbiamo dovuto studiarci con più di un architetto. Le soluzioni innovative noi le abbiamo studiate per affascinare il mercato, soprattutto nei momenti di difficoltà.

È durante questi periodi che noi puntiamo al successo commerciale: basti pesare che tra il 2009 e il 2014 abbiamo costruito 140 appartamenti, tutti con un'idea dentro e tutti venduti entro un anno dalla fine del cantiere.

**Stefano, le faccio una domanda più personale, quasi sentimentale. Del resto la lunga storia**

**di Impresa Rusconi è anche la storia della sua famiglia attraverso le generazioni e quindi immagino vi sia dietro una narrazione importante, a tratti mitica. Quali sono, secondo lei, le opere più iconiche della società?**

Beh, non nascondo che il nostro archivio in bianco e nero di tutte le realizzazioni del passato suscita in me una potente fascinazione. Sicuramente annovererei: Piazza Misori, perché ha segnato l'ingresso di Impresa Rusconi a Milano; l'Ospedale Niguarda, che è ancora oggi tale e quale ad allora, in tutta la sua bellezza; in ultimo, le citerei la sede della RAI.

In effetti gli edifici davvero importanti sono quelli con una funzione pubblica, quelli che hanno un importante impatto sociale. Vi sono

poi diversi progetti, in ambito privato, che invece sono importanti per la mia storia personale e professionale.

La residenza in via Stefanardo da Vimercate ha per me un grande valore perché è stato il primo progetto – allora avevo venticinque anni – che ho realizzato a quattro mani con mio nonno.

La residenza in via Scarsellini, dove in passato venivano pubblicati i periodici del Corriere della Sera – come il Corriere dei Piccoli, che io leggevo quando ero bambino – ha costituito un altro tassello importantissimo per la mia carriera, perché fu un progetto molto complicato nonché il primo che ho gestito in maniera interamente autonoma. Per quanto riguarda i progetti più recenti, mi sentirei ovviamente di citare Novampère e Torre Milano.

## NÒVAMPÈRE

Si tratta di un progetto residenziale di 10.000 mq, di cui 4000 mq destinati a verde, realizzato da GRM Sviluppo (Storm.it, Impresa Rusconi e Mangiavacchi Pedercini) e firmato dallo studio Beretta Associati.

Il complesso si trova nel cuore di Città Studi a Milano, in via Ampère 56. 101 appartamenti dotati di tecnologie smart e aree comuni come palestra, sala yoga e pilates, sala per hobby e fai da te, area giochi allestita per i più piccoli.



Novampère è il primo complesso residenziale che offre ai residenti un servizio di conciergerie da hotel a 5 stelle, grazie alla collaborazione con TopLife Concierge.

**Data:** 2017-2019  
**Luogo:** Milano, Via Ampère  
**Progettista:** Studio Beretta Associati

## Torre Milano

Torre Milano è il nuovo sviluppo residenziale di OPM (Impresa Rusconi e Storm. it) firmato dallo Studio Beretta Associati. Il progetto, che interessa una superficie commerciale di circa 10.500 mq per un valore di 45 milioni di euro, sorgerà in via Stresa 22 angolo Piazza Carbonari, alle spalle di Porta Nuova: una posizione strategica, in connessione con i più importanti punti di snodo del tessuto urbano milanese.

La torre si pone in continuità con lo sviluppo verticale della Città: 80 metri di altezza per 23 piani fuori terra e un 24° piano tecnico con belvedere sulla città. Sono previsti, inoltre, due edifici di tre piani ciascuno, distinti e indipendenti rispetto alla costruzione principale. Nel complesso saranno realizzati 105 appartamenti di tagli differenti organizzati in piante razionali, con metrature dai bilocali ai pentalocali (anche su due livelli). Nei piani interrati sono previsti 150 box auto.

Dal punto di vista architettonico, il complesso si ispira ai grattacieli simbolo del boom economico della Città e agli stili tipici dell'architettura razionalista: forme geometriche pure e volumi che creano l'illusione di fondere il dentro e il fuori. Sarà realizzato in cemento armato, come l'iconico grattacielo Pirelli e la torre Velasca, ma con terrazze e giardini verdi. Piazza Carbonari è un grande



snodo stradale inserito in un anello verde, aperto a sud verso i giardini Protti e chiuso a nord da un fitto reticolo urbano. La scelta di realizzare un edificio che si sviluppa in altezza vuole liberare ampi spazi che consentano di interrompere e bilanciare anche a nord il continuo costruito, mediante uno sfondato verde. Torre Milano vuole costituire un punto focale nel paesaggio della piazza, ma al tempo stesso vuole rispettare il tessuto circostante e da esso quasi essere generata. Non solo gli spazi verdi, ma anche i corpi bassi sui quali la torre si appoggia, vanno a cercare la congiunzione e gli orientamenti in armonia con i fabbricati circostanti. Dal punto di

vista morfologico, la presenza di due edifici vicini all'area d'intervento, uno di Caccia Dominioni, affacciato su Piazza Carbonari, e l'altro di Gio Ponti, su viale Lunigiana, ha suggerito un rigore estetico di matrice razionalista, tipicamente milanese. Il concetto di residenza che è stato sviluppato è caratterizzato da tipologie estremamente funzionali, flessibili, che presentano una inusuale varietà nell'altezza degli spazi interni. In questo senso la progettazione è stata accompagnata da una ricerca mirata a sperimentare assetti tipologico-spaziali innovativi, con zone giorno che presentano altezze superiori rispetto alle altre aree, e dunque contraddistinte da notevole ampiezza e luminosità.

Torre Milano è stata progettata secondo i più elevati standard di sostenibilità: in classe energetica A, è prevista l'installazione di 190 pannelli fotovoltaici (che produrranno 68,4 KW di energia) e di una vasca con capacità di 15.000 litri per la raccolta delle acque piovane a scopo di irrigazione. Ogni appartamento sarà dotato di un impianto di ventilazione controllata (VMC) atto a garantire un costante ricambio di aria pulita e asciutta in casa recuperando il calore di quella naturalmente espulsa.

I servizi offerti includono: una zona wellness – accessibile direttamente dall'ascensore condominiale – con palestra e piscina, spazi di co-working con terrazzo, un'area destinata a riunioni ed eventi e un parco giochi per i più piccoli. Per quanto riguarda l'allestimento degli interni, grazie alla partnership con Milano Contract District, i futuri residenti potranno scegliere se usufruire dell'Interior Pack per godere di un servizio di arredamento all inclusive.



**Data:** 2019-2022

**Luogo:** Milano, Via Stresa 22

**Progettista:** Studio Beretta Associati